G46-A-02-C-3-C

GEDAŞ
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Akkent Mah. 271. Sok. Akkent Konut Binası No: 5 A/1
Hakkı - Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0212 669 09 / Pbx / Fax: 0212 669 09 16
Hakkı V.D. 389 002 9539
Tic. Sic. No: 313376

PLANIN İSMİ		RİZE İLİ ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ KAPLICA (AYDER) MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN 149 ADA 72 PARSELE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI	1/1000
Pafta No:G46-A-02-C-3-C		ADI-SOYADI	İMZA
NİL PLANLAMA DANIŞMANLIK TİCARET LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Deniz KOÇAKLI EROĞLU	
		Gözde GÜZEL DEMİR	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇILICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI/MİMAR		Rabia Gülseren ÇAKIROĞLU	
PEYZAJ MİMARI		Nazife Özleyiş ÖZDEMİR	
YÜKSEK MİMAR- RESTORASYON UZMANI		Mustafa KORUMAZ	

3.DERECE DOĞAL SİT ALANI KAPSAMINDA RİZE İLİ, ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ, KAPLICA (AYDER) MAHALLESİ, 149 ADA, 72 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Büşra GÜMÜŞ
Şehir Plancısı

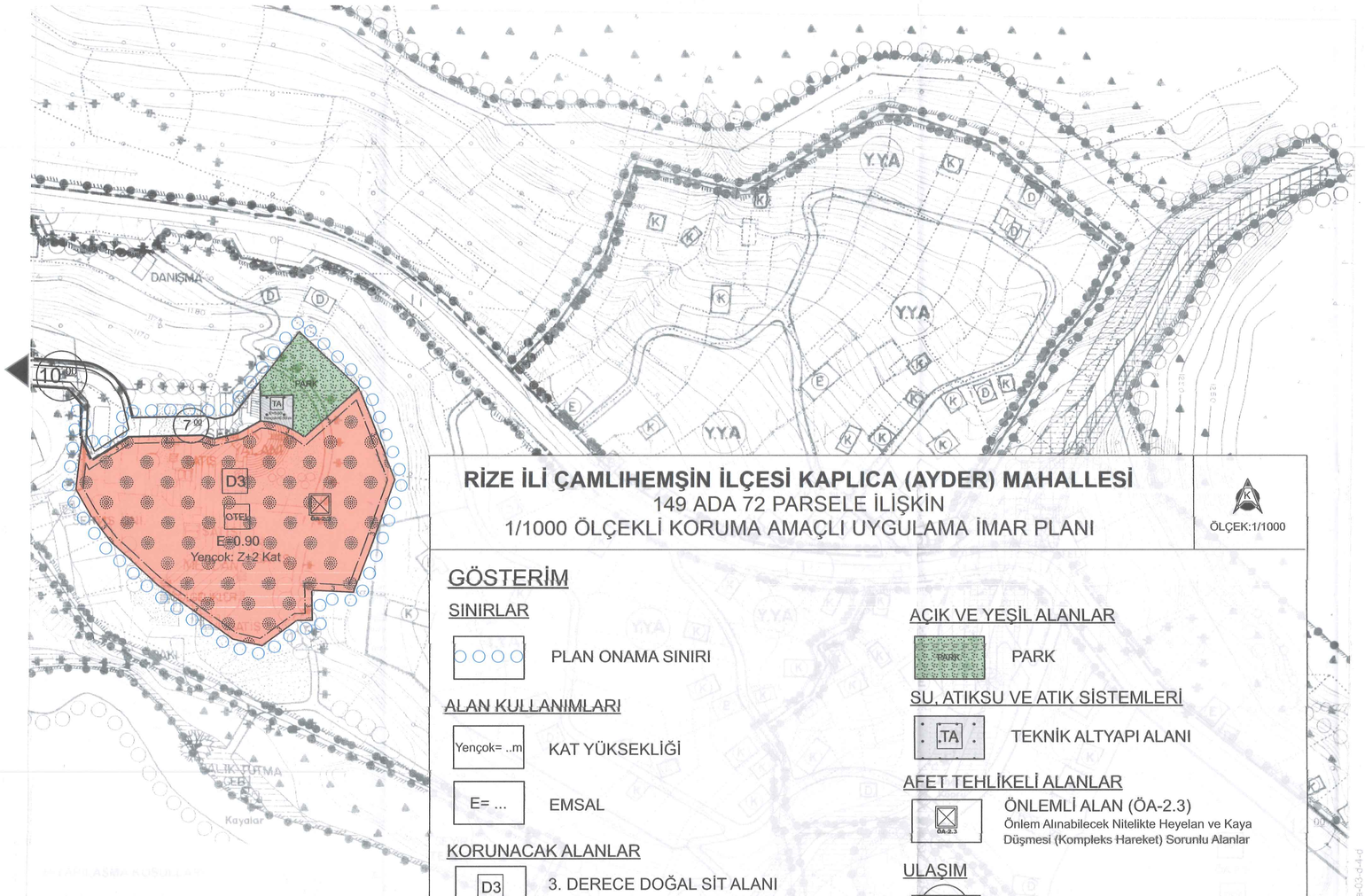
Plan İşlem No: KUIP-531131494
Kurum Arşiv No: 61/2026
Ölçek: 1/1000

3.Derece Doğal Sit Alanı Kapsamında Rize İli, Çamlıhemşin İlçesi, Kaplıca (Ayder) Mahallesi, 149 Ada, 72 Parsele İlişkin -1- paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamının 08.04.2026 tarih ve 15370427 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca tadilen onandı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Eyüpcan ÖZDEMİR
2. Bölge Planlama Şube Müdürü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı



RİZE İLİ ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ KAPLICA (AYDER) MAHALLESİ
149 ADA 72 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR
PLAN ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
Yençok= ..m — KAT YÜKSEKLİĞİ

E= ... — EMSAL

KORUNACAK ALANLAR
D3 — 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI

TURİZM ALANLARI
OTEL — OTEL ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK — PARK

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
ÖA-2.3 — ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-2.3)
Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

ULAŞIM
10.00 — 10 METRELİK TAŞIT YOLU

PLAN NOTU

1. PLANLAMA ALANI; RİZE İLİ, ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ, KAPLICA (AYDER) MAHALLESİNDE YER ALAN 149 ADA 72 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.

2. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA;
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 2918 SAYILI KARAYOLU TRAFİK KANUNU,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK,
- KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.

3. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19/07/2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4. DEVLET SU İŞLERİ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 0502.2025 TARİHLİ VE 5524938 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.01.2025 TARİHLİ VE 6283421 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ VEYA BAKANLIK YETKİLİDİR.

7. ADA İÇİ YOLLARDA KAPLAMA MALZEMESİ OLARAK DOĞAL TAŞ VEYA FIRÇALANMIŞ BETON KAPLAMA KULLANILABİLİR.

8. OTEL ALANLARINDA E:0.90 VE YENÇOK: Z+2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR. ADA/PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

9. OTEL ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA;
- ANA YAPI MALZEMELERİNİN ÜZERİNE CEPHE KAPLAMASI OLARAK YÖRESEL DOĞAL TAŞ KAPLAMA (MEKANİK MONTAJ), TERMAL MODİFİKASYONLU AHŞAP (DİŞBUDAK) VE DİŞBUDAK KARKAS KULLANILACAKTIR.
- *PROJE ALANINDAKİ EĞİMLİ TOPOĞRAFYA, ZEMİN ÖZELLİKLERİ İLE DEPREM VE OLASI HEYELAN RİSKLERİ DİKKATE ALINARAK YALNIZCA BODRUM KATLARDA, YANAL* KUVVETLERE KARŞI YÜKSEK DAYANIM SAĞLAYAN BETONARME TAŞIYICI SİSTEM TERCİH EDİLMİŞ OLUP BETONARME ÇERÇEVE TASARLANMIŞTIR. EĞİM NEDENİYLE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA İSE DOLGU AMAÇLI TUĞLA DUVAR KULLANILABİLİR.
- CEPHE KAPLAMALARINDA TAŞA VEYA AHŞABA BENZEYEN DOĞAL OLMAYAN (KÖPÜK, PLASTİK VB.) YAPAY MALZEMELER KULLANILMAYACAKTIR.
- AHŞABIN DOĞAL GÖRÜNÜŞ YAPISINI BOZMAYAN (ISIL İŞLEM, EMPRENYE VB.) KORUMA İŞLEMLERİ YAPILMIŞ KAPLAMA MALZEMELERİ KULLANILABİLİR. TAŞ KAPLAMALARDA MEKANİK VEYA YAPIŞTIRMA KAPLAMALAR KULLANILABİLİR.
- ANCAK FARKLI EBATLAMALARLA DOĞAL GÖRÜNÜMÜNÜ KAYBETMİŞ (FİLE ÜZERİ MOZAİK, BETEBE VB.) TAŞ KAPLAMALAR KULLANILAMAZ. YÖREYE ÖZGÜ DOĞAL TAŞLARIN KULLANIMI ÖNERİLMEKTEDİR.
- OTEL ALANINA HİZMET ETMEK AMACIYLA KONGRE MERKEZİ, SOSYAL TESİS, TİCARET GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN ORANI EMSALE KONU ALANIN %35'İNİ GEÇEMEZ.

10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PROJELENDİRİLEN OTEL BLOKLARININ TOPLAM YATAK KAPASİTESİ 144 KİŞİ'Yİ GEÇEMEZ.

11. VAZİYET PLANINDA BELİRTİLECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE İFRAZ YA DA TEVHİT YAPILABİLİR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE VAZİYET PLANINDAKİ İÇ YOLLARDAN MAHREÇ ALINABİLİR.
- BU ALANDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA ÇIKARTILAN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE UYULMASI VE TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANDA KONUT DOKUNULMAZLIĞI OLAN YAPI YAPILAMAZ. KAT İRTİFAKI KURULMASINA YÖNELİK İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.

12. 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

13. 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR. ALAN TURİZM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

14. *2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ KAÇKAR DAĞLARI MİLLİ PARKI UZUN DEVRELİ GELİŞME REVİZYON PLANI KARAR VE* HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

15. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPI/TESİS FAALİYETLERLE İLGİLİ OLARAK ÇED YÖNETMELİĞİ GEREĞİ ALINMASI GEREKEN 'ÇED OLUMLU' VEYA 'ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR' KARARI ALINMADAN HERHANGİ BİR FAALİYETE BAŞLANAMAZ, İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA ALINACAK KARARLARA İLİŞKİN RAPORLARDA BU PLAN KARARLARINI DEĞİŞTİRECEK HÜKÜMLER BULUNMASI DURUMUNDA BU PLANDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

16. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI VE DİĞER MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÖNGÖRÜLEN GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASI, EKOLOJİK DENGENİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASINA VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

200/50
SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
HAZIR HARİT
MADDESİNE
6 /2017

CAMLIHEMSİN G46-a-02-c-3-c